

**Les Gîtes – meublés de tourisme : classement,
réglementations applicables dont celle des petits ERP de
5^{ème} catégorie avec locaux à sommeil et contrôle**

**Fiche
17 bis**

3 pages
MAJ
21/05/
2024

A. Application aux gîtes des règles de sécurité relatives aux ERP sous certaines conditions

1 – Obligation de déclaration des meublés de tourisme au titre du code du tourisme

Les gîtes sont considérés comme des locations meublées (meublés de tourisme) et relèvent à ce titre des articles D. 324-1 à R. 324-8 du code du tourisme. Les locataires ont à leur disposition un bâtiment entier qui peut être équipé d'une cuisine, d'un salon et de chambres, sans prestation de service.

L'article D. 324-1 du code du tourisme précise qu'il s'agit de « *villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme impose aux exploitants de gîtes sans exception de déclarer au préalable les locations de meublés de tourisme en mairie sur le site service-public : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Par ailleurs, les autres habitations en location ont un traitement similaire puisque les exploitants doivent aussi les déclarer.

Par ailleurs, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

2 – La distinction entre la réglementation relative aux bâtiments d'habitation et la réglementation des ERP

Pour connaître la réglementation applicable aux gîtes, il convient d'établir l'effectif :

- si l'effectif comprend 15 personnes maximum au titre du public accueilli ou 6 mineurs maximum accueillis en dehors du cadre familial, alors le gîte est classé comme **bâtiment d'habitation**. La réglementation applicable est l'arrêté du 31 janvier 1986.

- au-delà de 15 personnes au titre du public accueilli ou de 6 mineurs accueillis en dehors du cadre familial, le gîte est classé comme **bâtiment ou local à usage d'hébergement de 5^{ème} catégorie**. Le règlement de sécurité des ERP est applicable : ces gîtes sont considérés comme **des petits établissements recevant du public**.

Il ne faut pas confondre le classement ERP de type O qui est réservé aux seuls établissements répondant aux critères des hôtels.

	Qualification des gîtes	
Effectif	Jusqu'à 15 personnes incluses accueillies ou 6 mineurs inclus accueillis en dehors du cadre familial	Plus de 15 personnes ou plus de 6 mineurs en dehors du cadre familial et jusqu'à 99 personnes
Type	Bâtiment d'habitation	Bâtiment à usage d'hébergement - petit établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie
Réglementation applicable	Réglementation des habitations (soumission à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation)	Règlement de sécurité des ERP <u>arrêté du 22 juin 1990</u> portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public

B. La règle à respecter pour considérer deux gîtes comme distincts

Pour que deux gîtes soient considérés comme distincts et que l'effectif du public ne se cumule pas, **ils doivent impérativement être isolés « au feu »** conformément aux dispositions de l'article PE 6 du règlement de sécurité précité :

- soit avec un isolement par des parois et des planchers coupe-feu de degré une heure avec si besoin une porte d'intercommunication coupe-feu de degré 30 minutes et munie d'un ferme-porte ;
- soit avec un isolement par une distance supérieure de cinq mètres.

En dehors de ces hypothèses, les gîtes doivent être considérés comme un même ensemble.

Le **cumul obligatoire des effectifs peut entraîner un éventuel classement en 5^{ème} catégorie** (si plus de 15 personnes accueillies ou à partir de 6 mineurs hébergés). Dès lors que ces gîtes relèvent d'un tel classement, les dispositions du règlement de sécurité ERP leur sont applicables.

Eu égard aux nombreux cas de figure propres aux gîtes et aux situations d'isollements variées qui peuvent en découler, **une étude au cas par cas est recommandée**. Des organismes agréés¹ peuvent être sollicités à cet effet. Les maires peuvent aussi saisir la commission de sécurité d'arrondissement compétente² pour que l'établissement soit examiné par cette instance.

C. Les dispositions applicables et opposables aux gîtes au titre des ERP de 5^{ème} catégorie

L'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public s'applique à ces petits ERP.

Parmi les dispositions à respecter par l'exploitant figurent notamment :

¹ organismes accrédités par COFRAC

² les adresses fonctionnelles des commissions de sécurité d'arrondissement sur <https://www.charente-maritime.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite/Securite-civile/ERP-Etablissement-Recevant-du-Public>

- les vérifications techniques annuelles en matière de systèmes de détection automatique d'incendie, les installations de désenfumage et les installations électriques,
- la stabilité de la structure au feu,
- l'isolement des murs et planchers coupe-feu,
- les accès de secours pour leur intervention,
- la présence de dégagements pour permettre l'évacuation rapide et sûre,
- un système de désenfumage (en fonction de la configuration des locaux)
- des moyens de secours (alarme avec détection automatique d'incendie, extincteurs),
- etc.

Le détail des dispositions figure dans les chapitres I, II et III du livre III du règlement de sécurité incendie. Ces obligations pesant sur les exploitants sont essentielles pour prévenir le risque incendie et permettre tant l'évacuation des occupants que l'intervention des pompiers.

D. Les procédures à respecter

Ainsi, les gîtes considérés comme des petits ERP de 5^{ème} catégorie avec locaux réservés au sommeil sont soumis aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et au règlement de sécurité contre les risques d'incendie.

Cela implique de **solliciter auprès du maire de la commune** :

- une autorisation de travaux ou d'un permis de construire,
- une autorisation d'ouverture avant exploitation,
- un arrêté de poursuite d'activité suite à la visite périodique réalisée par la commission de sécurité d'arrondissement compétente (cf fiches 5 à 8 de la doctrine).

Les fiches 4, 10 à 15 de la doctrine à destination des élus relative à la sécurité des établissements recevant du public précisent chaque étape : doctrine consultable sur le site internet des services de l'État de Charente-Maritime³.

La commission de sécurité d'arrondissement doit être sollicité par le maire pour procéder à la visite d'ouverture et aux réceptions de travaux (aménagement etc.) le cas échéant car ce sont des ERP de 5^{ème} catégorie avec locaux à sommeil.

La fréquence de la visite périodique peut être augmentée si jugée nécessaire par arrêté municipal du maire après avis de la commission compétente.

E. Les ERP de fait – sans existence juridique (absence d'autorisation municipale d'ouverture, de travaux)

Si un gîte ou un meublé de tourisme relève de la définition des petits ERP de 5^{ème} catégorie mais ne dispose pas d'arrêté d'ouverture, ou si la procédure d'autorisation des travaux n'a pas été respectée, ce gîte s'apparente à un « ERP de fait ».

1 - Il est fortement conseillé d'inciter l'exploitant à régulariser sa situation administrative en déclarant son exploitation auprès de la mairie.

2 - La commission de sécurité compétente peut toujours être sollicitée par le maire pour organiser une visite même inopinée afin de contrôler le niveau de sécurité de l'établissement.

³ <https://www.charente-maritime.gouv.fr/contenu/telechargement/70117/502244/file/Doctrine%20%C3%A0%20destination%20des%20%C3%A9lus%20relative%20%C3%A0%20la%20s%C3%A9curit%C3%A9%20des%20%C3%A9tablissements%20re%C3%A7evant%20du%20public.pdf>

3 - En attendant la régularisation de la situation administrative et technique de l'exploitation, il convient de limiter la capacité d'accueil du site à 15 personnes et de ne pas accueillir de groupe d'enfants en dehors de leur famille ou de personnes handicapées supérieur à 6 via un courrier ou un arrêté municipal.

4 - Le maire peut aussi interdire tout ou partie de l'exploitation qui est en illégalité avec la réglementation.

En cas d'accident, les responsabilités pénales et civiles seront recherchées par le juge.

F. Cas particulier : les séjours de vacances adaptées organisées

Les séjours organisés pour les personnes en situation de handicap se font, en règle générale, dans des structures adaptées. Ces structures nécessitent une étude au cas par cas.

La réglementation est nettement plus contraignante avec des seuils de classement différents des ERP dits classiques.

La circulaire interministérielle n° DGCS/3B/2023/153 du 6 octobre 2023 relative au respect des règles de sécurité incendie sur les lieux de séjours de vacances adaptées organisées encadre les conditions d'organisation d'accueil des personnes en situation de handicap.

Les dispositions incendie supplémentaires sont les suivants :

- avoir un structure du bâtiment stable au feu 1/2h minimum (article PU2)
- avoir une détection incendie dans tous les locaux sauf sanitaires et salle de bains (article PU6)
- avoir des ferme-portes aux chambres restent obligatoires comme pour les autres gites ERP (article PE2§1 et PE29)